

HSB Brf Norrhagen i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Org.nr. 769606-8159

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2001-03-01

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Norrhagen 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2005.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta
26	bostadsrätter	1430 kvm
26	förråd	
14	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-22 På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Marcus Bouvin	ordförande
Markus Norén	sekreterare
Anna Ohlsson	ledamot
Paula Tenwall	ledamot
Leif Emmoth	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Marcus Bouvin och Markus Norén har önskan att avgå.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Tobias Berg med Charlie Lundqvist som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Emma Eriksson och Anders Johansson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Marcus Bouvin med Paula Tenwall som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har för närvarande ingen studie- och fritidskommitté.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 139 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 24 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 32 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Los Energy AB	Elavtal
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Soppantering
Com Hem,	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Åtgärdat läckage i loftgångstak

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Takarbeten
- Isolering av fasad
- OVK

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen gjordes 2018-07-03

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Tilläggsisolering m.m.	295 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1070 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 512 488 kr. Under året har föreningen amorterat 155 512 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 88 år.

Styrelsen anser att detta följer planen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inget väsentligt

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta,	1106	1106	1079	1067	1062
Resultat efter finansiella poster, tkr	-270	378	135	76	105
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 070	1 070	1 049	1 029	1 029
Sparande underhåll/investeringar kr/m ²	291	458	282	253	243
Energikostnad, kr/m ² (el, vatten)	160	138	131	116	139
Vatten/m ² totalyta, kr	29	28	28	27	28
Elektricitet/m ² totalyta, kr	131	110	103	89	111
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	196	215	232	313	326
Belåning /m ² totalyta, kr	9 449	9 558	9 667	9 776	9 884
Räntekänslighet*	9	9	9	10	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 349	1 189	1 012	883	709
Soliditet %	52,7	52,7%	51,9%	51,4%	51,0%

*Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 228 998	0	1 189 089	-180 644	378 118
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			203 000	-203 000	
lanspråktagande av yttre fond			-43 450	43 450	
Balanserad i ny räkning				378 118	-378 118
Årets resultat					-269 520
Belopp vid årets slut	14 228 998	0	1 348 639	37 924	-269 520

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	37 924
Årets resultat	- 269 520
Summa till stämmans förfogande	-231 596

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-180 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	452 220
Balanseras i ny räkning	40 624

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 582 075	1 580 919
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-779 479	-551 711
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 377	-23 920
Utfört underhåll		-452 220	-43 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-34 762	-34 190
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-32 299	-9 728
Avskrivningar		-232 789	-232 789
Summa rörelsekostnader		-1 570 926	-895 787
Rörelseresultat		11 149	685 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	135	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-280 804	-307 155
Summa finansiella poster		-280 669	-307 013
Årets resultat		-269 520	378 118

HSB Brf Norrhagen i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	28 040 953	28 273 742
	<u>28 040 953</u>	<u>28 273 742</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>28 041 453</u>	<u>28 274 242</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 087	1 120
-------	-------

Avräkningskonto HSB Södertörn

987 679	1 270 436
---------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	6 194	6 172
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	67 472	82 625
	<u>1 066 432</u>	<u>1 360 353</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>1 066 432</u>	<u>1 360 353</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>29 107 885</u>	<u>29 634 595</u>
--------------------------	--------------------------

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	14 228 998	14 228 998
Yttre underhållsfond	1 348 639	1 189 089
	<u>15 577 637</u>	<u>15 418 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	37 924	-180 644
Årets resultat	-269 520	378 118
	<u>-231 596</u>	<u>197 474</u>
Summa eget kapital	<u>15 346 041</u>	<u>15 615 561</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>10 625 311</u>	<u>8 810 794</u>
	10 625 311	8 810 794
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 2 887 177	4 857 206
Leverantörsskulder	49 970	113 055
Aktuell skatteskuld	16 210	29 783
Övriga skulder	Not 13 4 094	5 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>179 082</u>	<u>202 489</u>
	3 136 533	5 208 240
Summa skulder	<u>13 761 844</u>	<u>14 019 034</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 107 885</u>	<u>29 634 595</u>

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 108 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,11 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 415 166 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 530 468	1 530 468
Hyror	50 516	49 950
Övriga intäkter	1 207	501
Bruttoomsättning	1 582 191	1 580 919
Hyresbortfall	-116	0
Summa nettoomsättning:	1 582 075	1 580 919
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	23 992	23 124
Reparationer	80 197	52 566
El	187 391	156 893
Vatten	41 291	40 259
Sophämtning	24 283	17 721
Övriga driftskostnader skötsel	96 093	923
Förvaltningsarvoden	144 571	146 192
Snörenhållning	111 510	39 624
Kabel-TV	24 313	23 932
Fastighetsförsäkring	28 569	26 700
Övriga driftskostnader	17 269	23 778
	779 479	551 711
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 857	1 075
Extern revision	9 200	8 625
Konsultkostnader	9 100	0
Medlemsavgifter	14 220	14 220
	39 377	23 920
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast ersättning	8 880	2 100
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	12 924	6 088
Revisorsarvode	1 100	0
Löner och andra ersättningar	2 200	0
Sociala avgifter	7 195	1 540
Summa förtroendevalda	32 299	9 728
Summa personalkostnader	32 299	9 728
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	135	140
Ränteintäkter skattekonto	0	2
	135	142
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 727	307 105
Räntekostnader kortfristiga skulder	77	50
	280 804	307 155

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	21 682 728	21 682 728
Anskaffningsvärde mark	8 213 500	8 213 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 896 228	29 896 228
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 622 487	-1 389 698
Årets avskrivningar	-232 789	-232 789
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 855 275	-1 622 487
Bokfört värde	28 040 953	28 273 741
Taxeringsvärden för Norrhagen 1:		
Byggnad - bostäder	14 200 000	14 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	14 200 000	14 200 000
Mark - bostäder	3 600 000	3 600 000
Mark - lokaler	0	0
	3 600 000	3 600 000
Taxvärde totalt	17 800 000	17 800 000

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 194	6 172
	6 194	6 172
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	67 472	82 625
	67 472	82 625

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek A 2750548535		1,52%	2022-09-23	4 701 694	40 767
Swedbank Hypotek A 2750548543		1,51%	2021-09-24	1 956 440	54 356
Swedbank Hypotek A 2754488787		1,83%	2020-12-22	4 109 100	46 800
Swedbank Hypotek A 2757532144		1,34%	2019-09-25	2 745 254	0
				13 512 488	141 923
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 625 311
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 802 873
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				15 600 000	15 600 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				15 600 000	15 600 000
Eventualförpliktelser					
				<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	4 094	5 707
	4 094	5 707
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 208	45 080
Upplupen el	24 576	22 377
Beräknat arvode för revision	9 200	9 000
Förutbetalda hyror och avgifter	109 447	126 032
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 651	0
	179 082	202 489

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

Huddinge, den 27/3-2019



Anna Ohlson



Leif Erling Emmoth



Marcus Bouvin

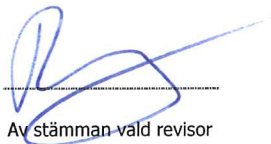


Markus Norén



Paula Tenwall

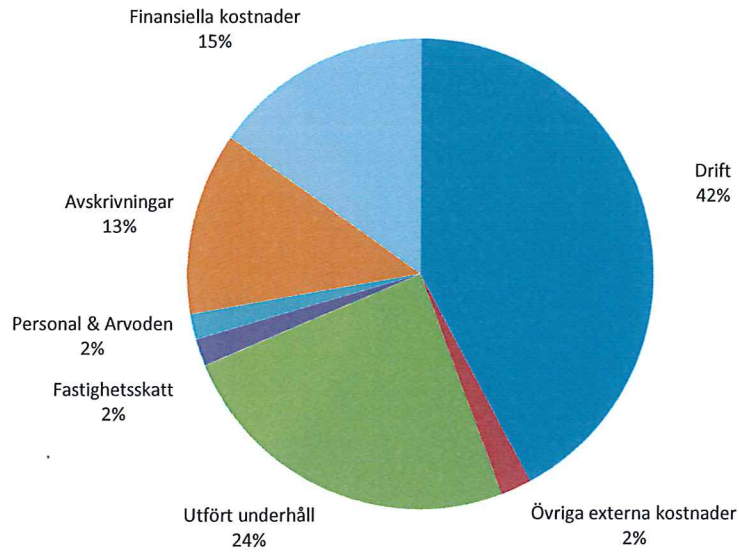
Vår revisionsberättelse har 2019-04-04 avgivits beträffande denna årsredovisning.



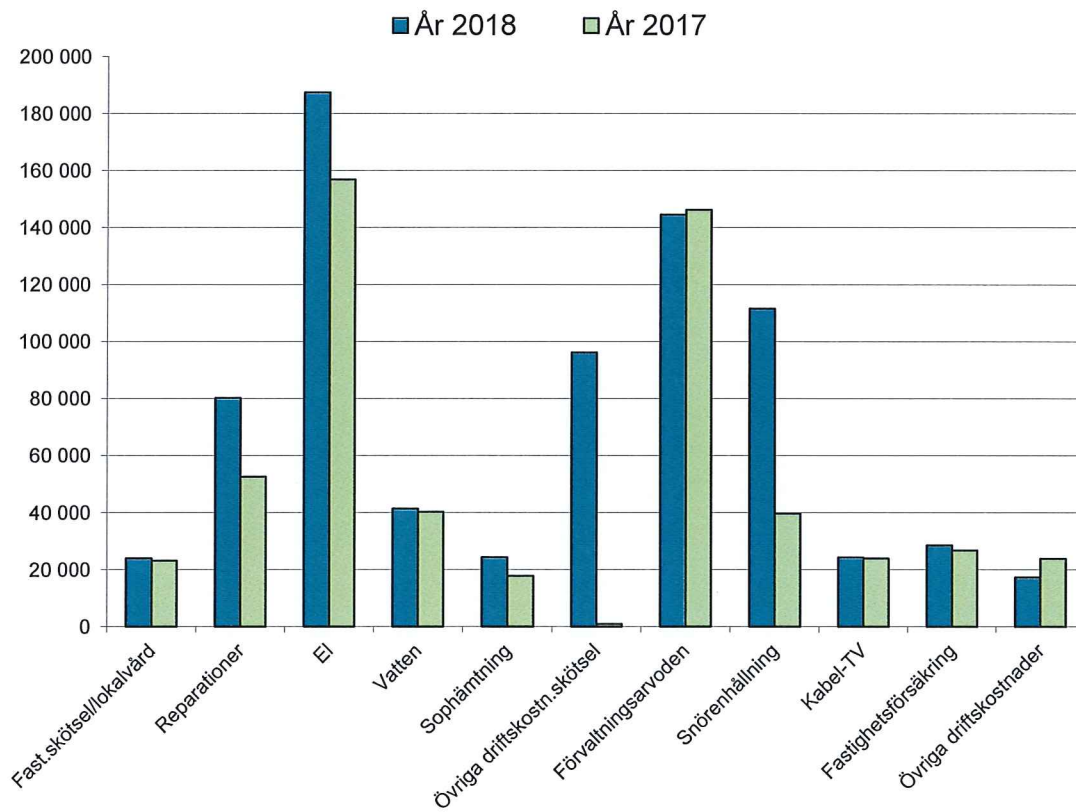
Av stämman-vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhagen, org.nr. 769606-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhagen för år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrhagen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/3 2019



Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

